PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

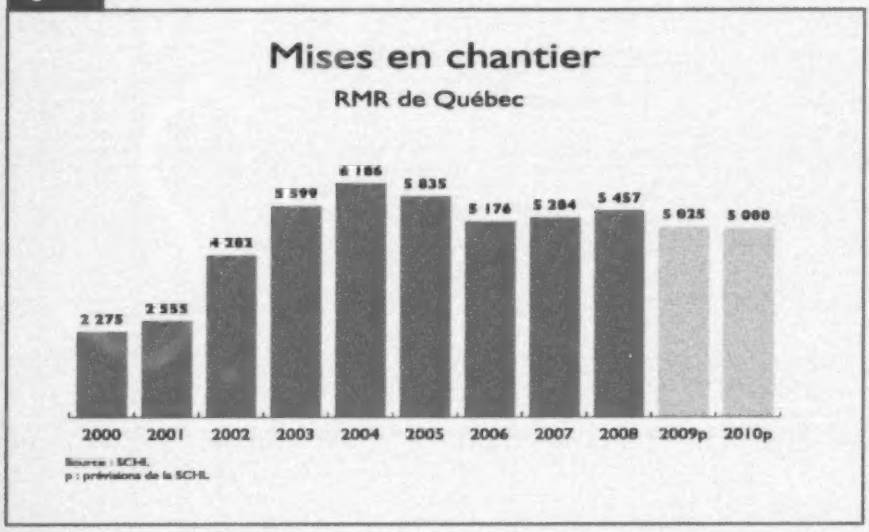
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Économie : le marché du travail résiste et contribue à maintenir la demande d'habitations[1]

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a maintenu le cap en début d'année, le développement du marché de l'emploi s'étant poursuivi. Au terme des six premiers mois de l'année, le marché de l'emploi de la RMR était en croissance et s'est ainsi démarqué de celui des cinq autres régions métropolitaines du Québec, où l'emploi était en recul. Plusieurs secteurs ont bénéficié d'une croissance, notamment ceux de la construction et des finances, de l'assurance et de l'immobilier.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

Table des matières

1 Économie : le marché du travail résiste et contribue à maintenir la demande d'habitations

2 Démographie : la migration demeurera importante et le vieillissement de la population influencera les tendances du marché

2 Taux hypothécaires

2 Marché de la revente : l'activité demeurera soutenue

3 Construction résidentielle : une légère décélération est attendue

4 Marché locatif traditionnel : un marché appelé à se développer

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le troisième trimestre présente toutefois un portrait fort différent du marché du travail. En effet, la région accuse une baisse. De plus, ce sont les emplois à temps plein qui ont connu un repli marqué (-3,6 %). Plusieurs secteurs ont été affectés par un ralentissement : administrations publiques, services professionnels, scientifiques et techniques, transport et entreposage, et hébergement et restauration. En 2009, le marché de l'emploi affichera un bilan plutôt stable dans la RMR. Le niveau d'emploi sera donc semblable à celui observé en 2008. Par ailleurs, le taux de chômage devrait augmenter et se situer autour de 5 %, ce qui constitue tout de même un taux historiquement faible, comparable à celui enregistré en 2007.

En 2010, la reprise de l'économie nord-américaine sera favorable à la RMR, qui devrait renouer avec la croissance, quoique modérée (+0,5 %), du marché du travail. La solidité du marché de l'emploi, jumelée aux faibles taux hypothécaires, continuera donc d'alimenter la demande d'habitations.

Démographie : la migration demeurera importante et le vieillissement de la population influencera les tendances du marché

Au cours des dernières années, la bonne performance de l'économie de la RMR a stimulé la venue de nouveaux résidents dans la région. En 2007-2008, le bilan migratoire a atteint 4 351, son deuxième niveau en importance des 15 dernières années. En 2009 et 2010, le solde migratoire se maintiendra autour de 4 000 personnes, en raison des conditions toujours favorables pour l'emploi. Ces mouvements de population vers la région contribuent au maintien de l'activité dans le marché de l'habitation.

La croissance économique des dernières années a également accéléré l'accession à la propriété. Une part de plus en plus importante de ménages est propriétaire de son logement. Au cours des prochaines années, le vieillissement de la population sera un phénomène important, qui teintera les tendances du marché de l'habitation. En effet, les projections démographiques pour la RMR prévoient une formation de ménages principalement composée de personnes dont l'âge du principal soutien se situera entre 55 et 74 ans. Ces ménages sont ceux qui investiront une part importante du marché au cours des prochaines années. Les marchés du neuf et de la copropriété ainsi que le marché locatif seront ceux qui devraient répondre davantage aux besoins et aux choix de ces ménages.

Taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Marché de la revente : l'activité demeurera soutenue

Après avoir atteint un sommet en 2007, l'activité sur le marché de la revente s'est légèrement repliée en 2008 puisque le nombre de ventes MLS® a diminué de 1,5 %. Au terme des huit premiers mois de cette année, le nombre de transactions reste élevé, malgré une baisse de 3,5 %. La faiblesse des taux hypothécaires soutient la demande, tandis que l'offre demeure limitée, avec des inscriptions courantes qui se situent à un niveau peu élevé. Cette situation fait en sorte de maintenir une pression plus forte sur les acheteurs que sur les vendeurs. En effet, le ratio vendeur/acheteur (v/a) demeure serré à 5,1 ; il se situe ainsi de trois à cinq points sous le niveau d'équilibre du marché (le ratio v/a d'un marché équilibré s'établit entre 8 et 10). En 2009, le nombre de ventes MLS® régressera de 5 % en regard de 2008 et descendra à 7 450 dans la RMR. Ce niveau correspond toutefois à la moyenne des huit dernières années. En 2010, la reprise prévue de l'économie et de l'emploi favorisera la remontée des ventes. L'activité devrait donc s'accélérer : au total, le nombre de transactions progressera de 3 % en 2010.

Conséquence d'un marché toujours serré, les prix ont poursuivi leur croissance en 2009 : la hausse du prix moyen des résidences s'est chiffrée à 7 % d'une année sur l'autre, en moyenne, pour la période de janvier à août de cette année. Cette progression est toutefois moins soutenue qu'en 2008, année durant laquelle l'augmentation du prix moyen a été de 9 %. En 2009, le prix moyen dépassera le cap des 200 000 $ dans la région de Québec : il montera de 7 % pour s'élever à 210 000 $. En 2010,

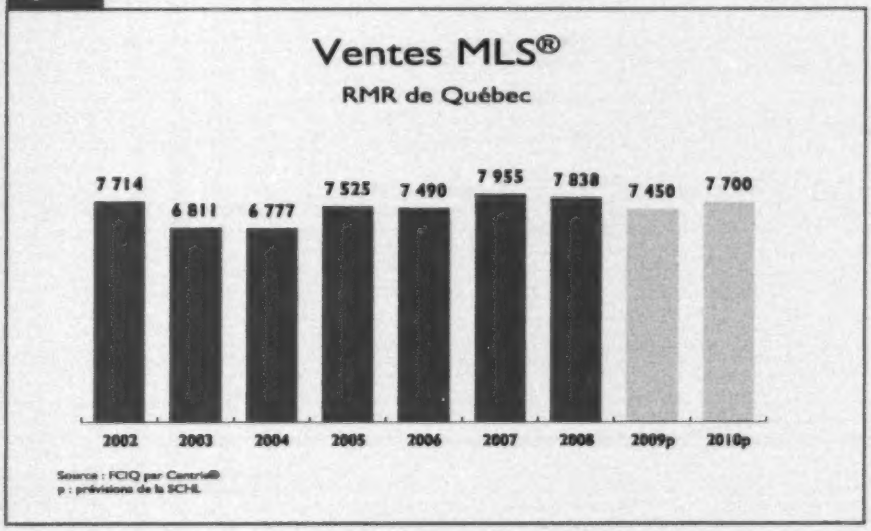
la croissance du prix moyen devrait à nouveau s'atténuer pour se situer à 4 % en raison d'une détente attendue sur le marché. Cette détente résultera d'une hausse du nombre d'inscriptions par suite du vieillissement de la population : le nombre accru de ménages dont le principal soutien est âgé de 55 à 74 ans devrait faire augmenter graduellement les nouvelles inscriptions dans la RMR. En effet, on s'attend à ce qu'une partie de ces ménages optent pour d'autres types de logements : logement neuf, copropriété ou logement locatif.

Construction résidentielle : une légère décélération est attendue

Dans la région de Québec, le marché du neuf est très actif, et ce, depuis 2003. Entre 2003 et 2008, il s'est construit 33 537 logements, et 2008 a été la 6e année d'affilée durant laquelle les mises en chantier ont dépassé les 5 000 unités. Cette année, le bilan des neuf premiers mois (données finales) indique un léger ralentissement de l'activité sur le territoire de la RMR (-3 %). En 2009, le nombre de propriétés résidentielles mises en chantier devrait régresser de 8 % par rapport à son niveau de 2008 et se situer à 5 025. Les trois segments de marché accuseront un recul. Il se construira moins d'habitations en propriété absolue[2] (-9 %), de copropriétés (-4 %) et de logements locatifs (-10 %). En 2010, la baisse sera moins marquée puisque le marché de l'emploi devrait connaître une légère croissance. Les mises en chantier diminueront légèrement (-0,5 %) par rapport au cumul de 2009 et se chiffreront à 5 000 unités.

En 2009 et 2010, la construction de maisons individuelles suivra une tendance à la baisse, tendance amorcée en 2005. Dans la région, le prix des terrains poursuit son ascension et exerce une pression haussière sur le prix des maisons neuves.

Figure 2



L'Indice du prix des logements neufs augmente et, plus particulièrement, la composante qui mesure l'évolution du prix des terrains. L'évolution de cette composante fait ressortir un bond de 38 %, en moyenne, du prix des terrains entre 2005 et 2008. Les données des huit premiers mois de l'année indiquent, pour leur part, une augmentation de 18 % du prix des terrains dans la région, par rapport à la même période en 2008. Plusieurs facteurs expliquent ces hausses : offre limitée de terrains, exigences accrues des municipalités quant aux infrastructures à mettre en place et quant à la réglementation à respecter dans les lotissements résidentiels. L'impact se fait sentir dans le marché, et la maison individuelle est de moins en moins populaire. En 2009, les mises en chantier seront en baisse (-15 %). En 2010, on s'attend à une diminution moins prononcée, compte tenu de la reprise du marché de l'emploi et de l'augmentation de la formation de ménages âgés. Ces ménages correspondent au profil de « deuxième acheteur », mieux nanti et susceptible d'opter pour une maison individuelle neuve. Un autre impact se fait sentir dans le marché puisque la maison jumelée gagne en popularité : la hausse de la construction de logements de ce type a atteint 21 % au cours des neuf premiers mois de cette année. En 2009 et 2010, les mises en chantier de jumelés devraient augmenter en raison du caractère abordable de ces logements. Les données des huit premiers mois de cette année indiquent un prix moyen de 180 508 $ pour la maison jumelée (+6 %) alors qu'il est de 292 676 $ (+15 %) pour la maison individuelle. Il faut cependant noter la part de plus en plus importante qu'occupent,

[2] Habitations en propriété absolue : logements dont le propriétaire détient le titre de propriété du terrain (maison individuelle, en rangée, maison jumelée et duplex).

sur le marché du neuf, les maisons individuelles haut de gamme (400 000 $ et plus) dans la région : cette part est passée de 4 % à 16 % entre 2005 et 2009.

La copropriété demeure également un produit populaire pour deux raisons : son abordabilité et ses caractéristiques qui répondent aux besoins d'une population vieillissante. Elle correspond donc aux attentes de ménages ayant un profil d'accédant à la propriété ainsi qu'à celles de ménages plus âgés qui recherchent une habitation exigeant moins d'entretien. S'ajoute à cela le fait que la copropriété contribue à la densification du territoire, objectif poursuivi par la Ville de Québec. Les mises en chantier de copropriétés sont en hausse de 7 % pour les neuf premiers mois de cette année. Elles se maintiendront au-dessus des 1 100 unités en 2009 et descendront à 1 000 unités en 2010. Fait à noter, on constate des changements dans le marché de la copropriété : de plus en plus d'immeubles de moindre envergure se construisent (de 4 à 8 unités, par exemple). Entre 2004 et 2008, 53 % des copropriétés étaient situées dans des immeubles de moins de 20 unités, comparativement à 38 % entre 1999 et 2003. La copropriété évolue et demeurera un produit recherché au cours des prochaines années.

La construction de logements locatifs est demeurée soutenue au cours des dernières années. Par contre, les sous-segments de marché ont évolué de façon différente : les résidences pour aînés ont composé la majeure partie des mises en chantier de logements locatifs au cours des deux dernières années. Il s'est aussi construit moins de logements locatifs traditionnels dans la région de Québec que dans les années précédentes (2002-2006). Les conditions du marché étant très favorables (le taux d'inoccupation est faible, à 0,6 %), des ensembles d'envergure ont été commencés cette année, et les mises en chantier connaîtront une progression marquée tant en 2009 qu'en 2010. La construction de résidences pour aînés sera, quant à elle, moins soutenue en raison de la récente hausse de l'offre et du fait que le nombre de personnes âgées qui viendront s'ajouter dans la population sera moins important dans un avenir rapproché. En 2009, les mises en chantier de logements locatifs reculeront de 10 %, mais seront principalement composées de logements locatifs traditionnels. En 2010, la construction de logements locatifs, poussée par une demande toujours importante, progressera de 8 %.

Marché locatif traditionnel : un marché appelé à se développer

Depuis le début des années 2000, le marché locatif est tendu dans la région de Québec. Les données de la dernière Enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL au printemps de cette année, viennent confirmer l'état serré du marché, le taux d'inoccupation étant de 0,6 % dans la RMR. Ainsi, malgré l'augmentation du nombre de ménages propriétaires, la demande de logements locatifs est très vive. L'augmentation de la population et l'importance de la migration vers la région de Québec ont contribué à maintenir les besoins pour ce type de logement. De plus, le ralentissement de la construction a également exacerbé les tensions sur le marché.

Le marché de l'emploi demeurera dynamique et la migration se maintiendra à un niveau élevé au cours des prochaines années. Malgré l'augmentation de l'offre de logements locatifs, le marché demeurera serré. De plus, on observe une évolution des caractéristiques des ménages locataires : alors que 22 % des ménages locataires avaient un principal soutien âgé de 55 à 74 ans en 2001, cette part a atteint près de 25 % en 2006. Il faut donc s'attendre à ce que de plus en plus de ménages âgés investissent le marché locatif au cours des prochaines années. Cette tendance aura également des impacts sur les caractéristiques recherchées par les locataires.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait suivre les tendances de l'inflation et progresser d'environ 1,5 %, et ce, tant en 2009 et 2010.

Resumé des prévisions
RMR de Québec
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7 490	7 955	7 838	7 450	-5,0	7 700	3,4
Inscriptions[2] courants MLS® (moyenne annuelle)	3 550	3 273	3 254	3 400	4,5	3 600	5,9
Prix moyens MLS® ($)	162 788	180 452	196 839	210 000	6,7	218 000	3,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 226	2 144	2 031	1 725	-15,1	1 600	-7,2
Logements collectifs	2 950	3 140	3 426	3 300	-3,7	3 400	3,0
Tous types de logement confondus	5 176	5 284	5 457	5 025	-7,9	5 000	-0,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	207 227	236 794	261 871	290 000	10,7	310 000	6,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,2	4,0	5,3	7,0	-	5,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,2	0,6	0,6	-	0,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	637	641	653	663	-	673	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-	3,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-	5,75	-
Nombre annuel d'emplois	376 600	385 700	391 700	391 700	0,0	393 600	0,5
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	2,4	1,6	0,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	5,2	5,0	4,5	5,0	-	5,1	-
Migration nette [1]	4 101	4 351	4 000	3 800	-5,0	3 800	0,0

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™ (compilation SCHL).

NOTE : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2008 sur la migration sont des prévisions

[2] Source : FCIQ par Centris® en date de janvier 2009

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

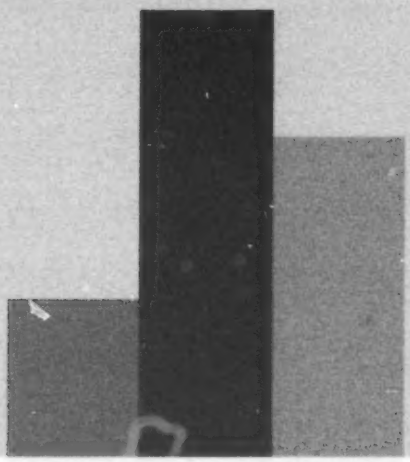
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64281_2009_B02